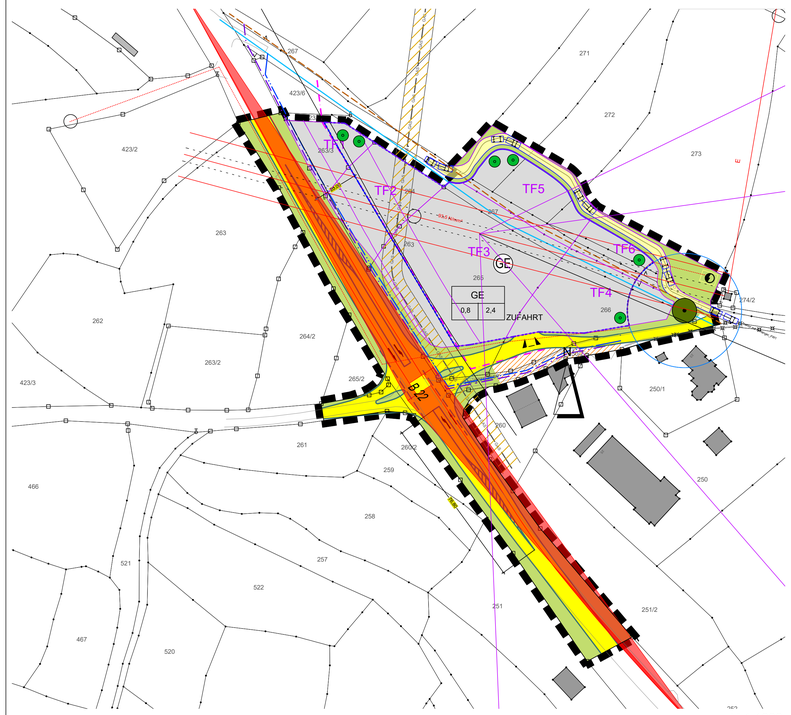
A) Planzeichnung
Gewerbegebiet "Beim roten Kreuz"

Planungsrechtliche Voraussetzungen:
Der Markt Winklarn erlässt gem. § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.



M 1:1000

A Planzeichen als Festsetzung (gem. BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE — Gewerbegebiet

Nutzungsschablone:

GE	
GRZ	GFZ

GFZ — Geschossflächenzahl
GRZ — Grundflächenzahl

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

von einer Bebauung freizuhaltenden Anbauverbotszone entlang der B22 (20 m) gem. BayStrWG

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrt

Straßenverkehrsfläche (B22) Neuplanung Kreuzungsbereich

Schotterweg neu / verlegt

Angleichung Zufahrten

5. Flächen mit Bindungen für Pflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

vorhandener Gehölzbestand zu erhalten - Naturdenkmal

Gehölzbestand geplant

öffentliches Grün

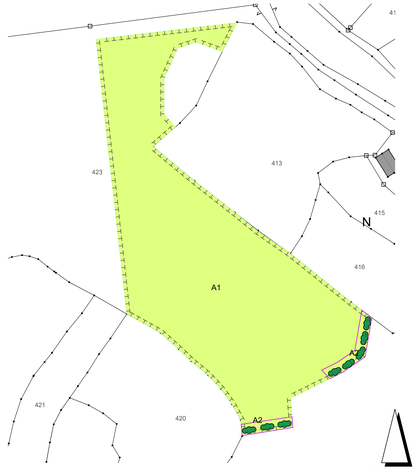
Ausgleichsflächen

Heckenpflanzung

Artenreichen, mäßig extensiven Grünlandes

6. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



externe Ausgleichsfläche

M 1:1000

B Planzeichen als Hinweis

265 — vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurnummern

Wasserleitung verlegt

Schmutzwasserleitung verlegt

Telekomleitung verlegt

Gasleitung mit Schutzstreifen Bestand

Schotterweg Bestand

Sichtdreiecke

Elektrizität

geplante Erdverlegung der 20 kV Leitung (Absprache Bayernwerk)

C Textliche Festsetzungen und Hinweise

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 17.635 m² und liegt auf den Flurnummern 260 TF, 263/3, 264, 265, 265/2 TF, 266, 267 TF, 268 TF, 271 TF, 272 TF, 273 TF, 412/2 TF, 450 TF, 450/2 TF und 701 TF, in der Gemarkung (Gmk.) Winklarn, Markt Winklarn. Ein externer Geltungsbereich wird für die Kompensationsfläche auf Flur-Nr. 423/14 (Gmk.Winklarn) festgesetzt. Sowie den artenschutzrechtlichen Ausgleich für das betroffene Feldlerchenpaar (0,5 ha) auf Flurstück 792/2, Gemarkung Winklarn.

1. Festsetzungen (gem. BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Entsprechend § 8 BauNVO wird der Geltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt.

Zulässig sind

1.Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2.Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

1.2 Maß der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Für das Baugebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird begrenzt (gem. § 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO).

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet beträgt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4
max. Höhe baulicher Anlagen (über vorhandenem Gelände):
10 m (gem. von OK Gelände bis Außenkante Dachhaut)

Die fertig Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (FOK) wird mit maximal 0,50 m über der zugehörigen Verkehrsflächenanschnittshöhe festgelegt.
Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der Fahrbahndecke in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks in der Mitte der Fahrbahn.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Gem. § 23 Abs. 1 BauNVO werden die mit baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

1.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze
In dem Baugebiet sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Sonstige Nebenanlagen
Weitere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, soweit sie der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen. Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der BayBO.

1.5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Schutzstreifen - Anbauverbotszone
Entlang der B 22 ist ein 20 m breiter Streifen als Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG von einer Bebauung freizuhalten.

Stellplätze dürfen ebenerdig innerhalb der Anbauverbotszone an der B 22 (außerhalb der Baugrenze) errichtet werden, soweit sie einen Mindestabstand zur Fahrbahnkante von 13 m einhalten. Sie dürfen nicht überdacht werden.

Sichtdreiecke
Die Sichtfelder (zeichnerisch eingetragene Sichtdreiecke) sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe über dem Fahrbahnbelag von baulichen Anlagen, Einfriedungen, sichtbehinderndem Bewuchs und Lagerung von Gegenständen freizuhalten. Auch Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtfeldern nicht abgestellt werden.

1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Abwasser (Schmutzwasser) wird über das bestehende Kanalsystem in der Roigergasse entsorgt.

Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern oder für die Wiederverwendung zu sammeln. Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen. Überwasser darf nicht Richtung Roigergasse laufen.

Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der B 22 darf kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Bundesstraße dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden

1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation der durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen vorbereiteten Eingriffe werden externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen erforderlich.

Die Flurstücke für Ausgleichsflächen sind auf den Flurstücken 423, Gemarkung Winklarn angeordnet.

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten umzusetzen.

Externe Ausgleichsfläche
Anlage eines artenreichen, mäßig extensiven Grünlandes mit einer dreireihigen Heckenpflanzung
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen.
Folgende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind festgesetzt :

A1: Artenreichen, mäßig extensiven Grünlandes - G212
Herstellung: Bei der Ansaat der Grünlandfläche ist Regio-Saatgutmischung (Region 19 – Bayerischer und Oberpfälzer Wald) mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.
Pflege: Der Aufwuchs ist ein- bis zweischürig jährlich nicht vor dem 01.07. unter Verwendung eines insektenschonenden Mähwerks (Balkenmäher mit Messerbalken) zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren, kein Mulchen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Aufkommende Neophyten (z. B. Kanadische Goldrute, Einjähriges Berufkraut, Kanadisches Berufkraut, japanischer Staudenknöterich u. ä.) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit maximal 1,0 GVE/ha zulässig.

A2: Dreireihige Heckenpflanzung - B112
Herstellung: Die Fläche (250 m²) ist mit einer dreireihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist in der auf den Bau folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Es ist ein Pflanzabstand in der Reihe von 2 m, sowie von 1,5 m zwischen den Reihen einzuhalten. Die Breite der Hecke soll 5 m nicht unterschreiten.
Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommengebietes 3.0 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland (Mindestqualität: v. Str., H 60-100 cm) der Arten aus folgender Tabelle zu verwenden.

Name, deutsch	Name, wissenschaftlich
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art, Größe und Qualität zu ersetzen. Gehölzrückschnitt frühestens nach drei Jahren außerhalb der Vogelbrutzeit (nach dem 30.09. und vor dem 01.03.; § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

aV 1: Baubeginn vor der Vogelbrutzeit
Zum Schutz der gehölzbewohnenden Tiere erfolgt Entfernung und Rückschnitt von Gehöl-zen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also zwischen 01.10. und 28./29.02. (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
aV 2: Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit und Gehölzschutz
Zum Schutz für Gehölz bewohnende Tierarten erfolgt der Rückschnitt oder die Fällung von Gehölzen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 1. März bis 30. September (gem. § 39 BNatSchG). Die Winterlinde (Naturdenkmal ND-03250) muss durch einen zu errichtenden, ortsfesten Bauzaun, in einem Mindestabstand von 20 m ab Stamm vor Beeinträchtigungen geschützt werden (Baumschutz nach DIN 18920/RAS-LP 4). Innerhalb dieses Schutzbereiches dürfen keine baustellenbedingten Ab- oder Zwischenlagerungen vorgenommen werden. Die Baugrenze ist mindestens auf 45 m Entfernung ab Stamm festzusetzen.
aV 4: Vermeidung von Vogelschlag an Glasfronten
Bei der Gestaltung von Fassaden bzw. Fenstern ist auf Bauweisen zu achten, die das Risiko für den Anflug von Vögeln an Glasscheiben möglichst niedrig halten. Der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Rössler et al., 2022) zeigt viele Beispiel für die praktische Umsetzung. Gemäß einer Bewertungsmatrix (nach Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, 2021) kann das jeweilige Risiko von Vogelschlag für ein spezifisches Gebäude ermittelt und die Planung der Fenster angepasst werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme):
Anlage eines Blühstreifens mit angrenzender Ackerbrache mit einer Größe von insgesamt 0,5 ha. Die Maßnahmen werden auf dem Flurstücken Nr. 792/2, Gmkg. Winklarn angeordnet.
Es ist ein Brutplatz der Feldlerche auszugleichen. Die Gesamtfläche der CEF-Maßnahme muss daher 0,5 ha betragen. Es ist zulässig die Gesamtfläche in mindestens 0,2 ha große Teilflächen mit einer Mindestbreite von 20 m aufzuteilen.
Entwicklung einer Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache: 50 % der Fläche als Ackerbrache, 50 % als Blühfläche, so dass ein nördliches und ein südliches Teilstück entsteht.
Herstellung: Einmalige lückige Einsaat einer Regio-Saatmischung für das Herkunftsgebiet 16 Unterbayrische Hügel-und Plattenregion mit mindestens 50 % Kräuteranteil; damit Anlage des Blühstreifens und Erhalt von Rohbodenstandorten in der Blühfläche; Einsaat idealerweise bereits im Herbst; kann auch zu Beginn der Brutsaison erfolgen, wenn die ungefähren Nest-standorte ermittelt werden und davon entfernte Bereiche zur Ansaat ausgewählt werden (muss durch Fachkraft erfolgen); dann Ausbringen von weiteren Teilen des genannten Saatgutes auf den restlichen Teilen der Blühflächen im Herbst nach der Brutsaison.
Umbruch der Ackerbrache vor Baubeginn mit anschließender Selbstbegrünung.
Pflege und Bewirtschaftung: Einmalige Mahd der Grünlandfläche nach dem 15.07. im zweiten Jahr nach der Anlage. Im zweiten oder dritten Jahr (je nach Aufwuchs) Umbruch der Ackerbrache mit anschließender Selbstbegrünung; danach jährlicher Umbruch von ca. 50 % der Ackerbrache mit Selbstbegrünung, um Verbuschung zu verhindern. Keine Bearbeitung zwischen dem 01.03. und dem 15.07. Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln.
Pflege der Grünlandfläche: ein- bis zweimalige Mahd mit Balkenmäher und Abfuhr des Mähgutes nach dem 15.07. unter Belassen von 20 % Brachstreifen. Eine landwirtschaftliche oder energetische Nutzung des Mähgutes ist zulässig. Wechsel des Blühstreifens und der Ackerbrache nach 3 Jahren möglich.
Alternativ kann eine extensive Beweidung z. B. mit Rindern oder Schafen (max. 1,0 GVE) innerhalb der zulässigen Bearbeitungszeit erfolgen; Die Beweidung muss so gestaltet werden, dass ca. 20 % Altgras über den Winter auf der Fläche verbleibt.
Durch die geeignete Pflege wird sichergestellt, dass die Struktur und Vegetation der Fläche für Wiesenbrüter geeignet sind (offene Bodenstellen, niedrige, lockere und blütenreiche Vegetation, späte Mähtermine).
Mit der geplanten Fläche ergibt sich insgesamt ein extensiv bewirtschaftetes Areal von ca. 0,5 Hektar, das eine gute Attraktivität entwickeln wird. Entscheidend für die Brutplatzwahl ist die Vegetationsstruktur zum Beginn der Brutsaison und eine hinreichende Nahrungsverfügbarkeit.

1.8 Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren (Bauantrag) ist mittels Schallgutachten nachzuweisen, inwieweit im Hinblick auf den Straßenlärm schutzbedürftige Nutzungen im Gewerbegebiet möglich sind.

Anlagenlärm (DIN 45691:2006-12)
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren" angegebenen Emissionskontingente LEK und Zusatzkontingente LEK,zus,K nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente Tag und Nacht

Emissionsfläche		Emissionskontingent L_{EK} [in dB(A)/m²]	
Bezeichnung	Größe der Kontingentfläche	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
TF1	678,9 m²	74	59
TF2	1.366,3 m²	74	59
TF3	3.895,1 m²	68	53
TF4	1.646,0 m²	65	50
TF5	1.154,1 m²	65	50
TF6	518,0 m²	65	50

- Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis L erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektoren mit Zusatzkontingenten $L_{EK,zus,k}$

Sektor mit Winkel (Bezugspunkt im UTM-32-System (im Uhrzeigersinn, Norden: 0°))		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [in dB(A)]	
		Tag (6–22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	64,1	82,1	6	6
B	82,1	113,1	9	9
C	113,1	139,1	1	1
D	139,1	177,7	0	0

- Der Bezugspunkt BPzus für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32 Koordinaten: X = 751945,16 / Y = 5480745,52.

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist.
- Nutzungen nach § 8, Absatz 3, Satz 1 und Satz 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zweck), sind nicht zulässig.
- Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen (siehe Hinweise zum Bebauungsplan).
- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5, Absatz 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Verkehrslärm:
Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Nur zur Tagzeit schutzbedürftige Räume (z.B.: Büroräume, Unterrichtsräume o.ä.) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen") in Bereichen in denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen; dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Orientierungswerte des Bei-blatts 1 der DIN 18005 eingehalten sind (Grundrissorientierung).
- Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R´w,ges i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel:
- Nach der BayTB sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109:2018-01 im Rahmen des konkreten Bauvorhabens für die Plangebäude aus Verkehrslärm zu ermitteln. Der Gewerbelärm ist gemäß DIN 4109-02:2018-01 pauschal nach der TA Lärm zusätzlich zu berücksichtigen.

In die Hinweise zur Satzung ist aufzunehmen:
- Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorlV für die Bauaufsichtsbehör-de im Genehmigungsverfahren und ggf. der Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente ein-schließlich der Zusatzkontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.
- Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumut-bare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungs-schutz nachweisen.
- Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwin-gend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassa-denseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Büronutzungen etc.) zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 – Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baube-stimmungen) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.
- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öff-nungszeiten in der Bauverwaltung bei der VG Oberviechtach, Bezirksamtstraße 5, 92526 Oberviechtach, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Mar-kenamt.

1.9 Flächen mit Bindungen für Pflanzungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die neuen Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die zeichnerisch festgesetzten Grundstücksflächen mit Bindungen für Pflanzungen sind als Grünflächen zu entwickeln.

Je angefangener 900 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum lt. Artenliste zu pflanzen. Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar.

Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommengebietes 3.0 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland der Arten aus folgender Tabelle zu verwenden.

Name, deutsch	Name, wissenschaftlich
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Hainbuche	Carpinus betulus
Grau-Erle	Alnus incana
Rotbuche	Fagus sylvatica
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Stiel-Eiche	Quercus robur
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata

Entwicklung von Saumstruktur und Staudenflur (K132)
Herstellung: Ansaat mit einer arten- und blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung (Regio-Saatgut Ursprungsgebiet 19 - Bayerischer und Oberpfälzer Wald) mind. 50 % Kräuteranteil
Pflege: Die Flächen werden alle drei Jahre im Herbst nach dem 15.09. gemäht (insektenschonendes Mähwerk mit Messerbalken). Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig. Aufkommende Neophyten (z. B. Kanadische Goldrute, Einjähriges Berufkraut, Kanadisches Berufkraut, japanischer Staudenknöterich u. ä.) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.
Die Eingrünung ist spätestens ein Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten herzustellen.

2. Örtliche Bauvorschriften (gem. Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Ausgestaltung Dächer
Als zulässige Dachformen werden festgelegt:
- Satteldach 15-45° Dachneigung
- Pultdach bis 20° Dachneigung
- Flachdach bis 2° Dachneigung

Solaranlagen auf Dächern sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben Art. 44a Abs. 2 BayBO zulässig und sollen auf Dachflächen errichtet werden. Die Verwendung blendfreier Module ist zwingend.

Bei Dacheindeckungen aus Metall sind Beläge mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

2.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung). Ansonsten gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe und in der Anbauverbotszone sind Werbeanlagen unzulässig
Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist Art § 33 StVO zu beachten

2.3 Grundwasser
Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

2.4 Abgrabungen und Auffüllungen
Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0m bezogen auf das Urgelände lt. dargestellten Höhenschichtlinien zulässig.
Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzu-fügen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m und mit einem Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.
Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.

2.5 Gestaltung nicht-überbauter Grundstücksflächen
Die nicht-überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Schotter- oder Splittflächen sind in diesen zu begrünenden Flächen ausgeschlossen.

2.6 Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer einheitlichen Gesamthöhe von max. 2 m zulässig, gemessen ab geplanter Geländeoberkante. Zaunsockel sind nicht zugelassen. Der Abstand von Zaun zu Boden muss mind. 15 cm betragen.

2.7 Freiflächengestaltungsplan
Zum Baugenehmigungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 / 1:200 mit Angaben zu Geländeveränderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen.

2.8 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlage
Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen und möglichst weit unten anzubringen. Das Leuchtmittel muss eine Lichtspektrum zwischen 490 und 700 nm, mit einem möglichst geringen Blau-, UV- und IR-Anteil aufweisen. Leuchtmittel mit einem warm-weißen Licht (Lichtfarbe 1800-2800 Kelvin) sind zu verwenden. Verkehrsteilnehmer der angrenzenden Ortsstraße dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden.

3. Textliche Hinweise

3.1 Rechtsvorschriften
Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Marktgemeinde Winklarn, in der VG Oberviechtach, Bezirksamtstraße 5, 92526 Oberviechtach zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

3.2 Schutz des Oberbodens
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden ist so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in max. 2 m hohen Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Der Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, auch sonstige Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verunreinigung sind zu vermeiden. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen.
Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

3.3 Bodenschutz
Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Schwandorf sowie das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

3.4 Dränsysteme
Gegebenenfalls vorhanden Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wiederherzustellen.

3.5 Leitungsschutzabstände und Leitungsverlegung
Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.
Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.
Bis zur Verkabelung hat die bestehende Freileitung Bestand und muss in der Bauphase berücksichtigt werden.

3.6 Denkmalschutz
Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.8 Duldungspflichten
Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderen von der Bundesstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.
Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nach guter landwirtschaftlicher und fachlicher Praxis können Emissionen auftreten. Diese sind vom jeweiligen Besitzer, Pächter oder Mieter der Liegenschaft hinzunehmen, ohne dass daraus Ansprüche erhoben werden können. Auch mögliche Emissionen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe (Lärm, Geruch, Verkehr) sind hinzunehmen.

3.9 Wirtschaftswege
Die Zufahrten zu den verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sollten für die heute üblichen Landmaschinen gewährleistet bleiben, sowie die Wirtschaftswege selbst.

Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss** gem. § 2 Abs. 1 BauGB: .....
2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB: .....bis .....
3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gem. § 4 Abs. 1 BauGB: ..... bis .....
4. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss** gem. § 3 Abs. 2 BauGB: .....
5. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gem. § 3 Abs. 2 und § 4